

27.9.2018

EOAK/2095/2017

**Ratkaisija: Apulaisoikeusasiamies Maija Sakslin**

**Esittelijä: Vanhempi oikeusasiamiehensihteeri Terhi Arjola-Sarja**

## **OMAISUUDEN REALISOINTIMENETTELY**

### **1 ASIAN TAUSTA**

Tutkittavanani olleessa kanteluasiassa (Dnro 724/4/16) esitetyn perusteella kantelun tarkoittamassa ulosottovirastossa alinta hyväksyttävää tarjousta ei aina ilmoiteta ostajaehdokkaille, vaikka kysymys olisi myynnistä, johon ulosottokaaren 5 luvun 21 § tulee sovellettavaksi. Kantelun johdosta antamassaan lausunnossa ulosottoviraston johtava kihlakunnanvouti nimittäin esitti, että ”mahdollisen alimman hyväksyttävän tarjouksen” ilmoittaminen kuuluu niihin tietoihin, jotka ulosottokaaren 5 luvun 21 §:n mukaan on ilmoitettava ostajaehdokkaille, mutta että käytännön syistä näin ei aina menetellä. Hänen esittämänsä mukaan, jos alin hinta on kovin korkea, huutokaupassa ei ehkä tehdä ainuttakaan tarjousta, vaikka huutokauppatilanne kuitenkin nostaisi tarjoukset yli alimman hyväksyttävän hinnan. Usein alin hyväksyttävä hinta jää johtavan kihlakunnanvoudin esittämän mukaan ilmoittamatta myös siksi, ettei se alhaisuudellaan johda ostajia harhaan, kun ulosottomiehen kuitenkin on noudatettava ulosottokaaren 5 luvun 23 §:n vähimmäishintasäännöksen toteutumista.

Ratkaisussani totesin sen olevan mahdollista, että vastaavasti menetellään myös muissa ulosottovirastoissa. Tämän johdosta otin eduskunnan oikeusasiamiehestä annetun lain 4 §:n nojalla omasta aloitteestani tutkittavaksi kysymyksen alimman hyväksyttävän tarjouksen ilmoittamisesta internetissä toimitettavassa huutokauppamyynnissä.

### **2 SELVITYS**

Asiassa hankittiin Valtakunnanvoudinviraston selvitys ja lausunto.

### **3 RATKAISU**

Ulosottokaaren 5 luvun 79 §:n 1 momentin mukaan luvun 76 §:ssä tarkoitetussa ulosottomiehen toimittamassa vapaassa myynnissä – mitä muun muassa internetin kautta järjestetty ulosottomiehen myynti on – noudatetaan soveltuvin osin, mitä 3–15, 20, 21 ja 24–26 §:ssä säädetään, jolleivät asianosaiset ole toisin sopineet. Säännöksen mukaan ostajan asemaa ei kuitenkaan saa heikentää.

Säännöksen esitöissä (HE 13/2005 vp) todetun mukaan ostajaehdokkaille annettavista tiedoista olisi soveltuvin osin voimassa, mitä 20 ja 21 §:ssä säädetään.

Oikeuskirjallisuudessa 79 §:stä on todettu muun muassa, että yleisten myyntiehtojen soveltamisessa saadaan ottaa vapaan myynnin erityispiirteet huomioon (”soveltuvin osin”). Viittaus yleisiin myyntiehtoihin tarkoittaa muun muassa sitä, että omistusoikeus ja hallinta siirtyvät ostajalle kuten huutokaupassa (UK 5:3 ja 4). Edelleen kirjallisuudessa todetun mukaan myös osa yhteisistä huutokauppasäännöksistä tulee sovellettavaksi. Esimerkiksi omaisuuden esittelystä tulee omaisuuden arvosta riippumatta huolehtia (ks. UK 5:20.2), ja ostajaehdokkaille tulee antaa

UK 5:21:ssä tarkoitetut tiedot. (Tuula Linna – Tatu Leppänen: Ulosotto-oikeus II, Ulosmittaus ja myynti, 2015, s. 662.)

Ulosottokaaren 5 luvun 21 § § koskee ostajaehdokkaille annettavia tietoja. Sen 1 momentin 4 kohdan mukaan ulosottomiehen tulee huutokaupan alussa ilmoittaa mahdollinen alin hyväksyttävä tarjous.

Säännöksen perusteluissa (HE 13/2005 vp) todetun mukaan myös 34 ja 54 §:ssä tarkoitettu alin hyväksyttävä tarjous ilmoitettaisiin ostajaehdokkaille huutokaupan alussa. Sen sijaan myyntikohteesta tehtyä arviota tai 23 §:ssä tarkoitettua vähimmäishintaa ei ilmoitettaisi.

Tässä asiassa antamassaan lausunnossa Valtakunnanvoudinvirasto toteaa, että jos asianosaiset eivät ole asiassa muuta sopineet, alin hyväksyttävä tarjous tulee lähtökohtaisesti ilmoittaa ostajaehdokkaille internetin kautta järjestelyissä huutokaupoissa.

Asiassa annettavaa selvitystä varten Valtakunnanvoudinvirasto on käynyt läpi kaikki ulosottovirastojen myynti-ilmoitukset yhdeltä päivältä (10.10.2017) sekä kiinteistöjen että asunto-osakkeiden osalta. Tuona päivänä kiinteistöjä koskevia myynti-ilmoituksia oli 48 kappaletta ja osakehuoneistoja koskevia ilmoituksia 19 kappaletta. Ilmoituksista tarkistettiin kohta "Alin hyväksyttävä tarjous".

Kiinteistöjen kysymyksessä ollen kaikki myynnit yhtä myyntiä lukuun ottamatta toimitettiin internet-huutokauppana. Alin hyväksyttävä tarjous oli ilmaistu 27 ilmoituksessa joko pelkkänä euromääränä taikka sekä euromäärällä että sanallisella selityksellä. Kaikkiaan 12 ilmoituksessa alin hyväksyttävä tarjous oli ilmaistu pelkästään sanallisesti, esimerkiksi sanoin "täytäntöönpanokulut" taikka "täytäntöönpanokulut ja myyntimaksu". Lisäksi usein lisäyksenä oli vielä, ettei ulosottomies saa hyväksyä tarjousta, jos se selvästi alittaa omaisuuden käyvän arvon paikkakunnalla. Viidessä ilmoituksessa alin hyväksyttävä tarjous oli ilmaistu ilmoittamalla vain, ettei ulosottomies saa hyväksyä tarjousta, jos se selvästi alittaa omaisuuden käyvän arvon paikkakunnalla. Kahdessa ilmoituksessa alimmasta hyväksyttävästä tarjouksesta ei mainittu mitään. Kahdessa ilmoituksessa hakijana oli panttivelkoja, jolloin kohdassa alin hyväksyttävä tarjous oli ilmoitettu, että panttivelkoja voi hylätä tarjouksen. Alimman hyväksyttävän tarjouksen euromäärää ei ilmoitettu.

Tapauksissa, joissa alin hyväksyttävä tarjous oli ilmaistu ilmoittamalla vain, ettei ulosottomies saa hyväksyä tarjousta, jos se selvästi alittaa omaisuuden käyvän arvon paikkakunnalla, Valtakunnanvoudinvirastosta on tiedusteltu kahdelta kihlakunnanvoudilta perusteluja tälle. Toisessa tapauksessa kihlakunnanvoudin kertoi, että asiassa oli kyse siitä, että hakijana oli myös panttivelkoja. Panttivelan määrä oli noin 12.000.000 euroa. Tapauksessa oli selvää, ettei myynnissä päästäisi lähellekään tätä hintaa. Tällaisessa tapauksessa panttivelkoja voi hyväksyä korkeimman tarjouksen, vaikka se ei ylittäisikään panttivelkaa. Koska tämä ei ole ulosottoviranomaisen tiedossa, ei sitä voi etukäteen euromääräisenä ilmoittaa. Toisaalta alimman hyväksyttävän tarjouksen ilmoittaminen ilmoittamalla pelkästään täytäntöönpanokulut, ei olisi sekään kovin johdonmukaista ja se olisi lisäksi harhauttavaa. Toisessa tapauksessa oli kyse, siitä, että valvonnan perusteella valvotun panttivelan määrä oli noin 1.500,00 euroa ja täytäntöönpanokulujen määrä samaa suuruusluokkaa. Kihlakunnanvoudin mukaan alimman hyväksyttävän tarjouksen ilmoittaminen noin 3.000,00 euron määräisenä antaisi väärän kuvan hinnasta, jolla kiinteistö lopulta voitaisiin myydä.

Osakehuoneistojen kaikki myynnit toimitettiin internet-huutokauppana. Kahdeksassa ilmoituksessa oli mainittu pelkkä euromäärä taikka sekä euromäärä ja sanallinen selitys. Yhdeksässä ilmoituksessa alin hyväksyttävä tarjous oli ilmaistu pelkästään sanallisesti, esimerkiksi sanoin

"täytäntöönpanokulut" taikka "täytäntöönpanokulut ja myyntimaksu". Lisäksi usein lisäyksenä oli vielä, ettei ulosottomies saa hyväksyä tarjousta, jos se selvästi alittaa omaisuuden käyvän arvon paikkakunnalla. Kahdessa ilmoituksessa alin hyväksyttävä tarjous oli ilmaistu ilmoittamalla vain, ettei ulosottomies saa hyväksyä tarjousta, jos se selvästi alittaa omaisuuden käyvän arvon paikkakunnalla. Yhdessä ilmoituksessa alimmasta hyväksyttävästä tarjouksesta ei ollut mainittu mitään. Ilmoituksessa oli kohdassa alin hyväksyttävä tarjous vain teksti "euroa". Valtakunnanvoudinviraston arvion mukaan kyse lienee on siitä, että euromäärä oli jäänyt kirjottamatta.

Totean, että Valtakunnanvoudinviraston selityksen perusteella internetin kautta järjestetyissä ulosottomiehen myynneissä ei aina ilmoiteta alinta hyväksyttävää tarjousta, vaikka se lähtökohteisesti tulisi lain mukaan ilmoittaa. Kanteluasiassa Dnro 724/4/16 johtava kihlakunnanvoudi on esittänyt saman sisältöisesti. Saamieni tietojen perusteella käytäntö ei siten näyttäisi aina vastaavan laissa säädettyä. Sekä Valtakunnanvoudinviraston selvityksen, että johtavan kihlakunnanvoudin edellä tarkoitettussa asiassa esittämän perusteella alimman hyväksyttävän tarjouksen ilmoittamatta jättämiselle saattaa kuitenkin olla perusteltu syy.

#### **4 TOIMENPITEET**

Edeltä ilmenevän perusteella katson eduskunnan oikeusasiamiehestä annetun lain 11 §:n 2 momentin nojalla aiheelliseksi esittää oikeusministeriön harkittavaksi, tulisiko ulosottoaarta muuttaa mitä tulee alimman hyväksyttävän tarjouksen ilmoittamiseen ostajaehdokkaille.

Pyydän oikeusministeriötä ilmoittamaan minulle 3.5.2019 mennessä, mihin toimenpiteisiin esitykseni on mahdollisesti antanut aiheita.

Lähetän jäljennöksen tästä päätöksestäni tiedoksi Valtakunnanvoudinvirastolle.